



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2820/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[REDACTED]

DEBITORE:
[REDACTED]

GIUDICE:
dott.ssa CHIEFFO Idamaria

CUSTODE:
S.I.V.A.G. s.p.a.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/05/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FRANCO NESPOLO

CF: NSPFNC57S25E514M
con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22
telefono: 03311976054- fax: 03311976054
email: franco.nespolo@inwind.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
2820/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI IN VENDITA:

A appartamento a PIOLTELLO Via Giacomo PUCCINI 2, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L' appartamento in esame è situato al piano rialzato di un edificio condominiale ed è composto da un corridoio di ingresso, una sala, una camera da letto, una cucina ed un bagno. L' ingresso all' appartamento avviene tramite un portoncino blindato in finitura noce. I pavimenti dei vari locali, ad esclusione del bagno, sono in marmo palladiana. mentre quello del bagno è in piastrelle ceramiche. Le pareti della cucina sono intonacate a civile e solo parte della parete ove si trovano i fuochi di cottura è parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica.

Il bagno è dotato di sanitari in ceramica bianca e di vasca da bagno. I miscelatori sono di tipo cromato monocomando; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelline rettangolari tipo mosaico e così anche il pavimento. L' unità è priva di riscaldamento in quanto il servizio centralizzato non è attivo mentre la produzione di acqua calda avviene tramite uno scalda-acqua elettrico murale.

Le porte sono in legno tamburato con specchiature in vetro satinato. I serramenti esterni, in legno tinteggiato in colore bianco, sono dotati di vetro semplice e di avvolgibili in P.V.C.. L' altezza dei locali è pari a cm. 290 circa. Nel complesso le condizioni di manutenzione degli spazi comuni sono più che discrete mentre le condizioni di manutenzione dell' appartamento sono mediocri tanto da necessitare di interventi manutentivi (sostituzione porte, infilssi, rifacimento parziale di intonaci e di rivestimenti e tinteggiatura generale) anche di tipo impiantistico.

L' appartamento in discorso si trova al piano rialzato sul lato nord della palazzina in questione appartenente ad un complesso immobiliare costituito da più edifici. Gli spazi esterni condominiali sono sistemati con aiuole contornate da cordoli in calcestruzzo prefabbricato, circondate dai percorsi pedonali in asfalto.

Il sistema costruttivo utilizzato così come le finiture sono quelli tipici dell' epoca per questo genere di edilizia. Strutture portanti lineari, travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai e coperture in latero cemento. Le facciate sono compositivamente molto ordinate e nonostante utilizzo di materiali di tipo economico l' insieme risulta gradevole anche se deturpato dalla presenza di antenne paraboliche posizionate ovunque senza criterio, e dall' esposizione della biancheria, stesa ad asciugarse, sui balconi.

Le facciate sono rivestite in parte in listelli di pietra ed in parte sono intonacate e tinteggiate.

I parapetti dei balconi sono realizzati in ferro tinteggiato in colore scuro. Le recinzioni esterne sono anch'esse in ferro. I contorni delle finestre sono in marmo Travertino. Le finestre sono dotate di avvolgibili in PVC colore chiaro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 9, scala A, ha un'altezza interna di 290 cm.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 2 particella 583 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: VIA PUCCINI GIACOMO n. 2, piano: T scala A, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a Nord via Puccini, ad Est proprietà di terzi all'interno 9, a Sud proprietà di terzi all'interno 9, parti comuni ed altra proprietà all'interno 7, ad Ovest altra proprietà all'interno 7;

Salvo errori e come meglio in fatto

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **62,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€55.800,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€51.925,51**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ignoti non identificati con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/03/2016, con scadenza il 28/02/2020, registrato il 11/03/2016 a Gorgonzola ai nn. 1240 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.800,00 €

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/01/2010 a firma di notaio Maria Borlone, iscritta il 20/01/2010 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 5545/1295, a favore [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 165.000,00.

Importo capitale: € 110.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/09/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, trascritta il 20/10/2014 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 92322/63285, a favore [REDACTED] derivante da mancato pagamento rate mutuo

4.2.3. *Altre trascrizioni:* *Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (approssimativamente): **€500,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6.761,43

Di cui relativamente all' ultimo biennio: € 1.084,49

Millesimi condominiali: 3,570

Note: Complesso condominiale dotato di servizio portineria, inoltre non è attivo il servizio di riscaldamento a causa dell' ingente stato di morosità

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 18/01/2010), con atto stipulato il 18/01/2010 a firma di notaio Maria Borlone ai nn. 77419/13349 di repertorio, trascritto il 20/01/2010 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 2893/5544, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 30/06/1998), con atto stipulato il 02/11/1982 a firma di notaio Pasquale Matarrese, trascritto il 10/11/1982 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 60130/47797, in forza di atto di compravendita

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 30/06/1998), con atto stipulato il 02/11/1982 a firma di notaio Pasquale Matarrese, trascritto il 10/11/1982 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 60130/47797, in forza di atto di compravendita

[REDACTED], in forza di atto di compravendita (dal 30/06/1998 fino al 18/01/2010), con atto stipulato il 30/06/1998 a firma di notaio Valerio Chianese ai nn. 66048/13912 di repertorio, trascritto il 09/07/1998 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 40100/55335, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato antecedentemente al 01 settembre 1967, sul quale, successivamente a tale data non sono seguiti interventi necessitanti di autorizzazione amministrativa

LICENZA EDILIZIA pratica n. 32/62 del 02/03/1962 rilasciata dal Comune di Pioltello.
ABITABILITA' emessa in data 29/02/1964 di cui al prot. 32/64 rilasciata dal Comune di Pioltello .

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PIOLTELLO VIA GIACOMO PUCCINI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIOLTELLO Via Giacomo PUCCINI 2, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L' appartamento in esame è situato al piano rialzato di un edificio condominiale ed è composto da un corridoio di ingresso, una sala, una camera da letto, una cucina ed un bagno. L' ingresso all' appartamento avviene tramite un portoncino blindato in finitura noce. I pavimenti dei vari locali, ad esclusione del bagno, sono in marmo palladiana. mentre quello del bagno è in piastrelle ceramiche. Le pareti della cucina sono intonacate a civile e solo parte della parete ove si trovano i fuochi di cottura è parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica.

Il bagno è dotato di sanitari in ceramica bianca e di vasca da bagno. I miscelatori sono di tipo cromato monocomando; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelline rettangolari tipo mosaico e così anche il pavimento. L'unità è priva di riscaldamento in quanto il servizio centralizzato non è attivo mentre la produzione di acqua calda avviene tramite uno scaldacqua elettrico murale.

Le porte sono in legno tamburato con specchiature in vetro satinato. I serramenti esterni, in legno tinteggiato in colore bianco, sono dotati di vetro semplice e di avvolgibili in P.V.C.. L'altezza dei locali è pari a cm. 290 circa. Nel complesso le condizioni di manutenzione degli spazi comuni sono più che discrete mentre le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono mediocri tanto da necessitare di interventi manutentivi (sostituzione porte, infissi, rifacimento parziale di intonaci e di rivestimenti e tinteggiatura generale) anche di tipo impiantistico.

L'appartamento in discorso si trova al piano rialzato sul lato nord della palazzina in questione appartenente ad un complesso immobiliare costituito da più edifici. Gli spazi esterni condominiali sono sistemati con aiuole contornate da cordoli in calcestruzzo prefabbricato, circondate dai percorsi pedonali in asfalto.

Il sistema costruttivo utilizzato così come le finiture sono quelli tipici dell'epoca per questo genere di edilizia. Strutture portanti lineari, travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai e coperture in latero cemento. Le facciate sono compositivamente molto ordinate e nonostante utilizzo di materiali di tipo economico l'insieme risulta gradevole anche se deturpato dalla presenza di antenne paraboliche posizionate ovunque senza criterio, e dall'esposizione della biancheria, stesa ad asciugare, sui balconi.

Le facciate sono rivestite in parte in listelli di pietra ed in parte sono intonacate e tinteggiate.

I parapetti dei balconi sono realizzati in ferro tinteggiato in colore scuro. Le recinzioni esterne sono anch'esse in ferro. I contorni delle finestre sono in marmo Travertino. Le finestre sono dotate di avvolgibili in PVC colore chiaro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 9, scala A, ha un'altezza interna di 290 cm.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 2 particella 583 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: VIA PUCCINI GIACOMO n. 2, piano: T scala A, intestato [REDACTED]

Coerenze: a Nord via Puccini, ad Est proprietà di terzi all'interno 9, a Sud proprietà di terzi all'interno 9, parti comuni ed altra proprietà all'interno 7, ad Ovest altra proprietà all'interno 7;

Salvo errori e come meglio in fatto

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Sesto San Giovanni, Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 13 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in a doppia fodera con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in beola	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmo. escluso bagno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelline tipo mosaico. riferito al bagno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in acciaio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in listelli in pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in piastrelline tipo mosaico. riferito al bagno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i> rettilinea	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore:</i> a fune	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> audio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con tubazioni a vista con alimentazione a metano	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> . l'impianto centralizzato non è attivo	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> piana		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------------	--	---------------------

<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto con travetti gettati in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	62,00	x	100 %	=	62,00
Totale:	62,00				62,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsinoimmobiliare.it (31/12/2017)

Valore minimo: 810,00

Valore massimo: 991,00

Note: Pioltello - Zona Padana Superiore, C.na Croce, C.na Vismara, Cimitero
ABITAZIONI CIVILI (Da ristrutturare)

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (31/12/2017)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: PIOLTELLO - Fascia/zona: Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO,
STAZIONE, CASSANESE Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo Normale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,00 x 900,00 = **55.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€55.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€55.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali.

Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipo-logici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l' appartamento e le sue pertinenze l' importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell' acquisto

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello, agenzie: Tecnocasa, Remax, Puntocasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato re dell' Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e Provincia, ed inoltre: motori di ricerca internet, www.immobiliare.it, www.casa.it; www.borsinoimmobiliare.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	62,00	0,00	55.800,00	55.800,00
				55.800,00 €	55.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota: non comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€55.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€2.790,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 1.084,49**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 51.925,51**

data 21/05/2018

il tecnico incaricato
FRANCO NESPOLO

SI ALLEGA:

1. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
2. Planimetria catastale appartamento;
3. Visura catastale storica appartamento;
4. Atto di provenienza;
5. Dichiarazione AdE contratto di locazione;
6. Bilancio consuntivo 2016/17;
7. Bilancio condominiale preventivo 2017/18 e riparto;
8. Regolamento condominiale;
9. Attestati invio perizia;
10. Perizia privacy